MOHAMED ABDUL KADER SHAUKAT ALI

lwn.

LOO CHEONG FOO

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
ABDUL HAMID MOHAMED PK
[GUAMAN SIVIL NO. 22-87-88]
8 OKTOBER 1991

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Perintah jualan - Peranan Pentadbir Tanah - Sama ada penggadai diestop mempersoalkan perintah jualan - Rayuan ke Mahkamah - Kanun Tanah Negara, s. 418.*

Plaintif telah mendapatkan pinjaman RM80,000 dari defendan dan sebagai sekuriti telah menggadaikan tanahnya kepada defendan. Disebabkan kegagalannya membayar balik pinjaman itu, defendan telah menjalankan tindakan di bawah s. 225 Kanun Tanah Negara (KTN) dan defendan memohon perintah jualan. Plaintif mengakui hutangnya dan ia berjanji akan menjelaskan hutangnya kepada defendan sebelum tarikh jualan. Walau bagaimanapun, plaintif masih gagal membayar hutangnya itu sehinggalah 19 Julai 1985 apabila Pentadbir Tanah mengeluarkan perintah supaya jualan diadakan pada 10 Oktober 1985 dengan harga rizab RM120,000.

Pada 1 Oktober 1985 plaintif, menerusi Peguam barunya, memfailkan satu usul pemula memohon perintah Mahkamah supaya perintah Pentadbir Tanah itu diketepikan dan perintah jualan pada 10 Oktober 1985 itu ditangguhkan. Plaintif menghujah bahawa perintah Pentadbir Tanah itu tidak mematuhi KTN dan oleh itu tidak sah. Pada 8 Oktober 1985, plaintif telah berjaya mendapatkan perintah tersebut.

Pada 27 November 1985, defendan memberitahu Pentadbir Tanah bahawa perintah Mahkamah bertarikh 8 Oktober 1985 itu hanya menghalang lelong awam yang ditetapkan pada 10 Oktober 1985 itu, dan memohon Pentadbir Tanah menetapkan satu "tarikh baru" untuk mengadakan siasatan bagi tujuan mendapatkan perintah jual. Permohonan ini telah ditentang oleh plaintif. Pada 17 April 1986, defendan memohon supaya perintah Mahkamah bertarikh 8 Oktober 1985 itu (perintah menahan lelong) diketepikan. Pada 21 Mac 1988, perintah tersebut telah diketepikan oleh Hakim Mohamed Dzaiddin. Pada 22 Mac 1988, defendan meminta Pentadbir Tanah menetapkan tarikh siasatan yang baru dan atas permohonan plaintif, tarikh ini ditetapkan pada 26 Jun 1988.

Pada 24 Jun 1988, plaintif memfailkan guaman sivil ini untuk memohon, antara lain, Mahkamah mengisytiharkan bahawa gadaian yang telah didaftarkan itu tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan, dan bahawa pinjaman itu juga tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan.

Diputuskan:

[1] Guaman sivil ini tidak boleh diteruskan kerana ia adalah satu penyalahgunaan proses Mahkamah, kerana usul pemula masih belum didengar dan telah dilupai oleh kedua-dua pihak.

[2] Pihak Pentadbir Tanah juga telah terkeliru dalam kes ini. Ia tidak boleh membuat penyiasatan semula untuk memutuskan sama ada perintah jualan hendak dibuat atau tidak. Perintah jualan yang telah dibuat olehnya adalah kekal melainkan ia diketepikan oleh Mahkamah dalam rayuan kepadanya.

[3] Plaintif juga dihalang (diestop) membangkitkan persoalan-persoalan yang dibangkitkannya kerana pertama, ia telah membuat pengakuan hutangnya kepada defendan sebelum ini. Selain itu, plaintif juga tidak merayu terhadap perintah jualan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah tersebut mengikut peruntukan s. 418 KTN.

[4] Defendan dalam kes ini telah memberi tempoh terhadap plaintif untuk menjelaskan hutangnya berdasarkan pengakuan dan representasi yang dibuat oleh plaintif. Defendan telah bertindak dengan cara yang merugikannya semata-mata kerana pengakuan dan representasi plaintif. Oleh yang demikian, plaintif tidak dibenarkan mempersoalkan keesahan hutang itu sekarang.

[Rayuan plaintif ditolak dengan kos.]

Kes-kes yang dirujuk:
Executive Aids Sdn. Bhd. lwn. Kuala Lumpur Finance Bhd. [1991] 2 CLJ (Rep) 593 ***(diikuti)***
*Hoystead & Yg. Ln. lwn. Taxation Commissioners [1925] All ER Rep 56 (****dipertimbangkan****)*
*Ord lwn. Ord [1923] All ER Rep 206 (****dipertimbangkan****)*
Seng Huat Hang Sdn. Bhd. lwn. Chee Seng & Co. Sdn. Bhd. [1985] CLJ (Rep) 760 ***(dirujuk)***
Superintendent of Pudu Prisons & Yg. Ln. lwn. Sim Kie Chon [1986] CLJ (Rep) 256 ***(dirujuk)***
Taylor Fashions Ltd. lwn. Liverpool Victoria Trustees Co. Ltd. [1981] 1 All ER 897 ***(dirujuk)***
Yat Tung Investment Co. Ltd. lwn. Dao Heng Bank Ltd. [1975] AC 581 ***(dirujuk).***

Perundangan yang dirujuk:
Evidence Act 1950, s. 115
Rules of the High Court 1980, O. 18 r. 19
National Land Code 1965, ss. 12, 29, 37, 225, 261, 263, 264, 418

Bagi pihak plaintif/perayu - S.P. Annamalai; T/n. Annamalai & Co.
Bagi pihak defendan/responden - Tan Kah Hoo; T/n. Gan Teik Chee & Ho

[**Nota Pengarang:** Plaintif telah membuat rayuan ke Mahkamah Agong melalui MARS No. 2-387-91]

PENGHAKIMAN

Abdul Hamid Mohamed PK:

(Lampiran 10)

Memandangkan bahawa kes ini mempunyai sejarah yang amat panjang dan berliku-liku, eloklah disebut fakta-faktanya dari permulaan.

Pada 8 September 1978, plaintif, yang diwakili oleh Peguam, menandatangani perjanjian pinjaman dalam mana dia meminjam RM80,000 daripada defendan. Gadaian tanah itu kepada defendan dilaksanakan pada 11 September 1978 dan didaftarkan pada 14 Februari 1979. Oleh sebab plaintif gagal menjelaskan pinjaman itu seperti yang dipersetujui, pada 9 April 1981 Peguam defendan mengeluarkan Borang 16E di bawah s. 225 Kanun Tanah Negara yang disampaikan kepada plaintif. Pada 10 Jun 1981 Peguam defendan memfailkan Borang 16G Kanun Tanah Negara di Pejabat Tanah, Bukit Mertajam, memohon perintah jualan.

Siasatan dijalankan oleh Pentadbir Tanah. Perjalanan siasatan itu bolehlah diringkaskan seperti berikut:

Pada 27 Mei 1982, plaintif mengaku berhutang sebanyak RM80,000 dengan faedah sebanyak 12% setahun. Plaintif memohon diberi masa selama enam bulan untuk menjelaskannya.

Plaintif tidak menunaikan janjinya itu.

Pentadbir Tanah menetapkan semula tarikh siasatan iaitu pada 7 Oktober 1982.

Pada 7 Oktober 1982, plaintif berjanji untuk menjelaskan hutangnya sebelum 10 Disember 1982. Walaubagaimana pun Pentadbir Tanah membuat perintah jualan dalam masa tiga bulan.

Pada 21 Disember 1982, plaintif mengemukakan dua keping cek sebagai bayaran sebahagian daripada hutang itu. Cek-cek ini diterima tanpa menjejas oleh Peguam defendan.

Lebih kurang setahun kemudian, iaitu pada 5 Disember 1983 Peguam defendan menulis surat kepada Pentadbir Tanah memberitahu bahawa plaintif masih tidak menjelaskan hutangnya dan memohon tarikh siasatan ditetapkan semula.

Pada 20 Januari 1984, tarikh yang ditetapkan oleh Pentadbir Tanah, plaintif tidak hadir walau pun dia diberitahu tarikh itu. Pentadbir Tanah menangguhkan siasatan.

Pada 9 Februari 1984, plaintif menghantar empat cek kesemuanya bernilai RM20,000 dan berjanji akan membayar bakinya secara ansuran. Cek-cek itu dipulangkan dan cadangan plaintif ditolak.

Siasatan ditetapkan semula pada 17 Mac 1984. Pada hari itu, Peguam plaintif memohon penangguhan. Plaintif memberi jaminan dia akan menjelaskan hutangnya itu.

Pada 28 Mac 1984 Peguam defendan menulis surat kepada Peguam plaintif meminta bayaran RM30,000 seperti yang dijanjikan semasa siasatan pada 17 Mac 1984.

Pada 30 Mac 1984, Peguam plaintif mengemukakan empat cek kepada Peguam defendan. Semua cek-cek ini "were dishonoured".

Cek RM5,000 yang diberi sebelum itu juga "was dishonoured".

Pada 7 September 1984, peguam plaintif mengemukakan dua cek baru, masing-masing bernilai RM5,000. Satu daripada cek ini "was dishonoured".

Pada 19 Julai 1985 Pentadbir Tanah itu membuat perintah berikut:

> Dengan ini saya perintah tanah ini dijual di bawah s. 263 KTN pada 10 Oktober 1985 dengan "reserved price" sebanyak RM120,000.

Pada hari itu juga (19 Julai 1985) plaintif mengambil Peguam baru. Pada 1 Oktober 1985, Peguam baru plaintif memfailkan satu Usul Pemula (32-24-85) memohon:

> (1) an order that the order of sale of the District Land Administrator, Province Wellesley Central, Bukit Mertajam dated 19 July 1985 and made pursuant to s. 263 of the National Land Code 1965 that the land and hereditaments held under Lot Nos. 592 and 593, Mg. 149 and 150, Mukim 11, Province Wellesley Central, Penang be sold by public auction at a reserved price of RM120,000 for failure to comply with a demand for payment in Form 16E to pay the sum of RM87,200 due to the chargee under Charge Presentation No. 76/79, Jilid 5, Folio 4, be set aside; and
>
> (2) an order that the public auction scheduled to be held on 10 October 1985 and all proceedings related thereto and to the order of sale aforesaid dated 19 July 1985 be stayed forthwith pending final disposal of these proceedings on the grounds that the said order of sale was made in non-compliance with the provisions of the National Land Code 1965 and it is therefore null and void and of no effect and that the costs of this application be paid by the respondents.

Pada 8 Oktober 1985, plaintif secara *ex parte* mendapat perintah:

> that the public auction of the land and hereditaments comprised in and known as Lot Nos.

592 and 593, MG 149 and 150, Mukim 11, Province Wellesley Central, Penang, scheduled to be held on 10 Oktober 1985 and all proceedings related thereto and to the order of sale dated 19 July 1985 be stayed forthwith pending final disposal of these proceedings.

Pada 27 November 1985, Peguam defendan menulis surat kepada Pentadbir Tanah memaklumkan pengesahan Peguam baru plaintif bahawa perintah Mahkamah bertarikh 8 Oktober 1985 cuma menghalang lelongan awam yang ditetapkan pada 10 Oktober 1985. Beliau memohon Pentadbir Tanah itu menetapkan "satu tarikh baru yang awal untuk **mengadakan siasatan bagi tujuan mendapatkan perintah jual**."

Pada 6 Januari 1986, Peguam plaintif menulis surat kepada pentadbir tanah. Antara lain, katanya:

> Tuan telah membuat satu perintah jual atas permintaan pemegang gadai bertarikh 19 Julai 1985 dan telah menetapkan penjualan lelong tanah-tanah pelanggan kami pada 10 Oktober 1985. Pelanggan kami telah memulakan tindakan undang-undang melalui Mahkamah Tinggi, Pulau Pinang Originating Motion No. 24/1985 dan telah mendapatkan perintah Mahkamah bertarikh 8 Oktober 1985 untuk menahankan penjualan lelong. Walaupun pengelelongan (*sic*) telah ditahankan perintah jual yang diperbuat oleh pihak tuan itu pada 19 Julai 1985 belum dibatalkan dan perkara itu ialah perkara pokok di dalam kes tersebut di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang yang belum diselesaikan.
>
> Kami berpendapat siasatan kedua tidak boleh dijalankan semasa perintah jual tersebut masih dikuatkuasakan dan menjadi perkara pokok pembicaraan kes di Mahkamah Tinggi.
>
> Kami akan berbesar hati jika pihak tuan akan menangguhkan siasatan ini hingga kes tersebut di Mahkamah Tinggi selesaikan. Silalah akui penerimaan surat ini dan memberikan jawapan yang segera. Sekian, terima kasih.

Pada 17 April 1986, defendan memfail saman-dalam kamar memohon, antara lain, supaya perintah Mahkamah bertarikh 8 Oktober 1985 (menahan lelongan) itu diketepikan.

Pada 21 Mac 1988, saudara saya Mohamed Dzaiddin H, membuat perintah berikut:

> By consent the order is vacated. The respondent to pay RM100 to the applicant as costs thrown away.

"Order" yang dimaksudkan di sini adalah perintah bertarikh 8 Oktober 1985 itu. "Respondent" adalah plaintif dalam kes ini. "Applicant" adalah defendan dalam kes ini.

Rekod dalam fail itu (32-24-85) tamat setakat itu, prayer 1 dalam usul pemula itu tidak didengar sampai sekarang.

Sehari, kemudian, iaitu pada 22 Mac 1988, Peguam defendan menulis sekali lagi kepada Pentadbir Tanah meminta ditetapkan tarikh siasatan yang baru. Atas permohonan Peguam plaintif tarikh "siasatan baru" itu diubah kepada 26 Jun 1988.

Pada 24 Jun 1988, plaintif memfail guaman sivil ini (22-87-88), memohon:

(a) a declaration that the charge dated 11 September 1978 and registered as Persn. No. 76/79 Jld. 5 Fol. 4 on or about 14 February 1979 is void and unenforceable;

(b) an order directing the defendant to produce a full and proper statement of accounts and upon inspection thereof for an order directing the said loan transaction to be reopened;

(c) a declaration that the whole loan transaction in respect of this purported advance and loan in the sum of RM80,000 is void and unenforceable;

(d) damages;

(e) costs; and

(f) such further or other relief as deemed just, fit, proper and necessary in the circumstances of the case.

Pada hari yang sama, Peguam plaintif menulis kepada Penolong Pentadbir Tanah memberitahu tentang Guaman Sivil 22-87-88 yang difailkannya dan meminta "siasatan baru" itu ditangguhkan. "Siasatan baru" itu ditangguhkan.

Pada 20 September 1988 defendan memfailkan saman-dalam-kamar untuk membatalkan writ dan pernyataan tuntutan plaintif di bawah A. 18 k. 19, Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Permohonan ini diluluskan oleh Penolong Kanan Pendaftar pada 4 Mac 1989. Plaintif merayu kepada Hakim-dalam-kamar.

Pada 24 April 1991 saya menolak rayuan in dengan kos. Peguam plaintif memohon untuk membuat penghujahan lanjut di Mahkamah terbuka.

Pada 1 Ogos 1991, kali kedua penghujahan lanjut itu ditetapkan untuk didengar, Peguam plaintif memohon penangguhan kerana beliau tidak sihat. Peguam-peguam kedua-dua pihak bersetuju untuk memasukkan penghujahan bertulis. Saya benarkan. Mereka telah memasukkannya. Pada 24 Ogos 1991 saya memberi keputusan menolak rayuan itu dan mengesahkan perintah saya dalam kamar. Plaintif merayu ke Mahkamah Agung.

Penghakiman ini adalah berkenaan rayuan terhadap perintah Penolong Kanan Pendaftar meluluskan permohonan defendan untuk membatalkan writ dan pernyataan tuntutan plaintif di bawah A. 18 k. 19 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Semasa menimbang penghujahan mereka itu saya telah memanggil fail Usul Pemula 32-24-85 untuk mengetahui apa yang sebenarnya telah berlaku kepada guaman itu.

Saya dapati perintah terakhir yang dibuat dalam guaman itu ialah perintah yang dibuat pada 21 Mac 1988 oleh Mohamed Dzaiddin H. mengenepikan, dengan persetujuan, perintah injunksi yang dibuat pada 8 Oktober 1985 itu.

Ini bererti permohonan pokok untuk mengenepikan perintah jualan Pentadbir Tanah yang dibuat pada 19 Julai 1985 itu masih belum didengar.

Nampaknya Peguam kedua-dua belah pihak telah terlupa hal ini. Walaupun Peguam plaintif melalui suratnya kepada Pentadbir Tanah Daerah pada 6 Januari 1986 menyatakan perkara ini dengan betul, nampaknya beliau sendiri telah terlupa akan hal ini dan memfailkan Guaman Sivil baru No. 22-87-88 ini.

Walaupun bentuk "prayer" di antara kedua-dua tindakan itu berbeza, tetapi tidak dinafikan bahawa isu dan kesannya adalah sama. Usul Pemula 32-24-85 itu sebenarnya adalah rayuan terhadap perintah jualan yang dibuat oleh pentadbir tanah itu. Jika plaintif berjaya semesti perintah jualan itu akan diketepikan. Maka perintah-perintah yang dipohon dalam Guaman Sivil 22-87-88 tidak perlu lagi.

Adalah nyata bahawa Guaman Sivil 22-87-88 tidak perlu. Adalah nyata bahawa Guaman Sivil 22-87-88 ini satu penyalahgunaan proses Mahkamah yang tidak perlu dibuat memandangkan bahawa Usul Pemula 32-34-85 masih belum didengar, dan dilupai oleh kedua-dua belah pihak. Kelupaan itulah yang menyebabkan Peguam defendan meminta Pentadbir Tanah mengadakan "siasatan baru" dan Peguam plaintif memfail Guaman Sivil 22-87-88 ini.

Atas alasan ini sahaja pun sudah memadai bagi saya menolak rayuan ini.

Nampaknya kekeliruan bukan hanya berlaku berkenaan tindakan di Mahkamah. Terdapat juga

kekeliruan berkenaan penyiasatan (Pentadbir Tanah menggunakan perkataan "pembicaraaan") di hadapan Pentadbir Tanah.

Sayugia diingat, Pentadbir Tanah telah membuat perintah pada 7 Oktober 1982. Selepas itu beliau menyambung perbicaraan itu beberapa kali dan membuat perintah jualan sekali lagi pada 19 Julai 1985. Malah selepas itu pun terdapat permohonan-permohonan daripada peguam defendan dan tarikh ditetapkan untuk siasatan selanjutnya.

Dalam hal ini, perlu diambil perhatian kepada peruntukan s. 263 Kanun Tanah Negara:

> 263(1) At the conclusion of any enquiry under s. 261, the Land Administrator shall order the sale of the land or lease to which the charge in question relates unless he is satisfied of the existence of cause to the contrary.

Seksyen 264(3) pula memperuntukkan:

> (3) The Land Administrator may, if he thinks it expedient to do so, from time to time postpone any sale ordered under s. 263.

Pada fahaman saya, jika di akhir penyiasatan Pentadbir Tanah berpendapat tidak ada "cause to the contrary" dia hendaklah membuat perintah jualan. Mana-mana pihak yang tidak berpuashati dengan perintah itu bolehlah merayu ke Mahkamah seperti yang diperuntukkan oleh ss. 37 dan 418. Tugas Pentadbir Tanah berkenaan penyiasatan itu tamat apabila beliau membuat perintah itu. Tetapi beliau masih mempunyai kuasa untuk menangguh tarikh lelongan, dan menetapkan tarikh lelongan baru. Pentadbir Tanah tidak boleh membuat penyiasatan semula untuk memutuskan sama ada perintah jualan hendak dibuat atau tidak. Perintah jualan yang telah dibuatnya kekal melainkan jika diketepikan oleh Mahkamah dalam rayuan kepadanya. Jadi sebarang "perbicaraan" selepas perintah jualan dibuat hanyalah untuk menetapkan tarikh lelongan baru (jika lelongan yang telah ditetapkan ditangguh), bukan untuk membuat perintah jualan baru.

Oleh sebab hujah-hujah lain juga telah dikemukakan dengan panjang lebar, biarlah saya bincangkan juga.

Estoppel

Seperti yang saya perturunkan di atas, semasa penyiasatan dilakukan di hadapan Pentadbir Tanah, plaintif dalam tahun 1982 lagi mengaku hutangnya dengan faedah sebanyak 12% setahun. Dia cuma meminta supaya diberi masa untuk menjelaskannya. Berkali-kali dia diberi masa, berkali-kali dia tidak menunaikan janjinya kerana cek-cek yang diberinya "were dishonoured". Dalam penyiasatan itu tidak sekali pun plaintif membangkitkan hutang yang sebenarnya dipinjam adalah kurang daripada RM80,000 dan kadar faedahnya adalah 24% setahun. Hanya dalam tindakan sivil ini (22-87-88) baru dia membangkitkan hal itu.

Saya bersetuju dengan hujah Peguam defendan bahawa plaintif terhalang daripada membangkitkan perkara ini dalam guaman ini atas tiga alasan:

Pertama, plaintif telah membuat pengakuan hutang sebanyak RM80,000 atas kadar faedah 12% setahun; kedua, walau pun "pembelaan" bahawa hutang sebenarnya adalah kurang daripada RM80,000 dan kadar faedahnya adalah 24% setahun boleh dibangkitkan lebih awal, "pembelaan" itu tidak dibangkitkan. Ia cuma dibangkitkan dalam guaman ini. Ketiga, atas permohonan oleh plaintif supaya diberi masa untuk membayar defendan menangguh haknya untuk mendapat perintah jualan dan melaksanakannya lebih awal.

Dalam kes *Hoystead & Yg. Ln. lwn. Taxation Commissioners* [1925] All ER Rep. 56, Lord Shaw, menyampaikan keputusan Privy Council berkata pada halaman 62:

> In the opinion of their Lordships it is settled, first, that the admission of a fact fundamental to the decision arrived at cannot be withdrawn and a fresh litigation started with a view of obtaining another judgment upon a different assumption of fact; secondly, the same principle applies not only to an erroneous admission of a fundamental fact, but to an erroneous assumption as to the legal quality of that fact. Parties are not permitted to begin fresh litigation because of new views they may entertain of the law of the case, or new versions which they present as to what should be a proper apprehension by the court of the legal result either of the construction of the documents or the weight of certain circumstances. If this were permitted, litigation would have no end, except when legal ingenuity is exhausted. It is a principle of law that this cannot be permitted and there is abundant authority reiterating that principle. Thirdly, the same principle, namely, that of setting to rest rights of litigants, applies to the case where a point, fundamental to the decision, taken or assumed by the plaintiff and traversable by the defendant, has not been traversed. In that case also a defendant is bound by the judgment although it may be true enough that subsequent light or ingenuity might suggest some traverse which had not been taken. The same principle of setting parties' - rights to rest applies and estoppel occurs.

Berkenaan alasan kedua, khususnya, dalam kes *Ord lwn. Ord* [1923] All ER Rep. 206, Lush J. dalam penghakimannya di halaman 212 berkata:

> The other, the wider principle to which I have referred and which is often treated as falling within the plea of *res judicata* is this. The *its nemo debet bis vexari* prevents a litigant who has had an opportunity of proving a fact in support of his claim or defence and chosen not to rely on it from afterwards putting it before another tribunal. To do that would be unduly to harass his opponent, and if he endeavoured to do so he would be met by the objection that the judgment in the former action precluded him from raising that contention. It is not that it has been already decided, or that the record deals with it. The new fact has not been decided; it has never been in fact submitted to the tribunal and it is not really dealt with by the record. But it is, by reason of the principle I have stated, treated as if it had been.

Dalam hal ini, lihat juga kes-kes *Superintendent of Pudu Prisons & Yg. Ln. lwn. Sim Kie Chon* [1986] CLJ (Rep) 256, *Yat Tung Investment Co. Ltd. v. Dao Heng Bank Ltd.* [1975] AC 581 dan *Seng Huat Hang Sdn. Bhd. lwn. Chee Seng & Co. Sdn. Bhd.* [1985] CLJ (Rep) 760.

Dalam penghakiman saya prinsip ini terpakai walaupun penyiasatan itu dilakukan oleh Pentadbir Tanah dan bukan satu perbicaraan oleh Mahkamah. Pentadbir Tanah dilantik di bawah s. 12 Kanun Tanah Negara dan menjalankan penyiasatan itu mengikut kuasa yang diberi kepadanya oleh Kanun itu, terutamanya s. 29 dan s. 261. Dalam hal ini sila lihat *Halsbury's* its. 4th Edn. Vol. 16, perenggan 1565 and 1567.

Dalam kes *Executive Aids Sdn. Bhd. lwn. Kuala Lumpur Finance Bhd.* [1991] 2 CLJ (Rep) 593, di mana plaintif tidak merayu terhadap perintah jualan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah tetapi memohon penetapan (declaration) bahawa gadaian berkenaan adalah batal dan tak sah, Lim Beng Choon H dalam penghakimannya berkata:

> I repeat under the scheme of the NLC all questions should be raised at the Land Administrator's enquiry and the chargee or chargor cannot be allowed to reopen the enquiry of the Land Administrator by bringing in a matter which the party concerned has failed to do at the beginning.

Saya bersetuju dengan pendapat itu.

Berkenaan alasan ketiga, seperti yang saya sebut lebih awal, pada 27 Mei 1982, semasa penyiasatan dijalankan oleh Pentadbir Tanah, plaintif mengaku hutang itu dan memohon masa selama enam bulan untuk menjelaskannya. Defendan bersetuju dengan cadangan itu. Oleh

itu penyiasatan itu ditangguhkan sehingga bayaran selesai dibuat seperti yang dijanjikan tetapi kemudiannya dimungkiri oleh plaintif.

Dapat dilihat di sini bahawa defendan, kerana pengakuan dan representasi yang dibuat oleh plaintif, memberi tempoh kepada plaintif untuk menjelaskan hutang, yang jika tidak kerananya, defendan boleh dan mungkin mendapat perintah jualan pada tarikh itu. Dalam lain perkataan defendan telah bertindak dengan cara yang merugikannya semata-mata kerana pengakuan dan representasi plaintif.

Oleh itu plaintif tidak sepatutnya dibenarkan mempersoalkan keesahan hutang itu semula sekarang - lihat *Taylor Fashions Ltd. lwn. Liverpool Victoria Trustees Co. Ltd.* [1981] 1 All ER 897 dan s. 115 Akta Keterangan 1950.

Kegagalan Merayu

Peguam defendan menghujahkan bahawa jika plaintif hendak mencabar perintah jualan yang dibuat oleh Pentadbir Tanah pada 19 Julai 1985, plaintif hendaklah merayu ke Mahkamah dalam masa tiga bulan mengikut peruntukan s. 418 Kanun Tanah Negara. Peguam plaintif mengatakan dia merayu dengan memfailkan Usul Pemula 32-24-85 pada 1 Oktober 1985.

Di sini juga nampaknya kedua-dua belah pihak telah terlupa berkenaan perintah jualan yang telah dibuat lebih awal, iaitu pada 7 Oktober 1982, yang terhadapnya tiada rayuan. Memandangkan bahawa Pentadbir Tanah telah membuat perintah jualan yang kedua dan plaintif telah merayu dalam masa tiga bulan dengan memfailkan usul pemula 32-24-85 yang seperti yang saya sebut lebih awal belum diputuskan kerana kedua pihak telah terlupa tentangnya, saya tidak hendak membuat keputusan tentang hujah ini buat masa ini. Jadi kegagalan merayu bukanlah satu alasan saya dalam keputusan ini.

Had Masa Tindakan

Oleh sebab persoalan ini tidak dihujahkan sepenuhnya, dan kedudukannya kurang jelas, persoalan ini juga bukanlah satu alasan saya dalam membuat keputusan ini.

Kesimpulan

Saya mengesahkan keputusan saya dalam kamar menolak rayuan ini atas alasan pertama, tindakan ini (22-87-88) adalah satu penyalahgunaan kuasa Mahkamah kerana Usul Pemula 32-24-85 berkenaan perkara yang sama masih belum diputuskan oleh Mahkamah. Kedua, disebabkan oleh pengakuan plaintif dalam penyiasatan di hadapan Pentadbir Tanah dan kegagalannya membangkitkan soal keesahan pinjaman dan gadaian itu dalam penyiasatan itu, plaintif adalah terhalang daripada membangkitkannya semula dalam tindakan ini. Rayuan plaintif ditolak dengan kos.

Also found at [1991] 3 CLJ 2801